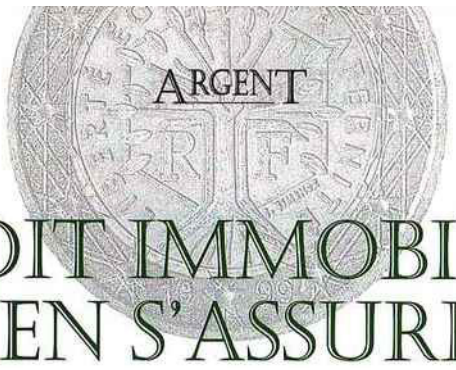
IMMO NEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

CAFPI
Prêts Immobiliers
N°1 des Courtiers

MAI 13
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 1935



CRÉDIT IMMOBILIER : BIEN S'ASSURER

Les emprunts immobiliers sont assortis d'une assurance décès-invalidité. Son gros avantage : en cas d'aléa de la vie, elle prend le relais des remboursements. Ce qui permet à la famille de conserver le logement. Reste à bien connaître son fonctionnement et son coût.

Marc Lobeau

L'assurance décès-invalidité est presque toujours imposée par les banques. L'assurance perte d'emploi, elle, reste facultative.

Même si l'assurance décès-invalidité n'est pas légalement obligatoire, dans les faits, il est difficile, voire impossible, de ne pas en souscrire une. En contractant une assurance décès-invalidité, vous protégerez vos proches. En effet, en cas de décès ou d'invalidité, tout ou partie du capital restant dû et les intérêts seront versés à l'établissement par l'assurance. Ainsi, votre famille ne supportera pas le poids de la dette. Vous pouvez améliorer votre couverture en souscrivant une assurance perte d'emploi. Totalement facultative, elle pourra, sous conditions, prendre en charge vos mensualités en cas de chômage.

L'assurance au crible

Comme son nom l'indique, l'Assurance décès-invalidité, appelée souvent ADI dans les contrats, a pour seul et unique but de garantir à l'établissement prêteur le paiement des sommes dues en cas de décès ou d'invalidité de l'emprunteur. Et aussi de protéger les proches des conséquences financières d'un accident de la vie privant le foyer d'une part non négligeable de ses revenus. Les garanties proposées concernent le décès, l'invalidité absolue et définitive et l'incapacité temporaire. Elles couvrent un certain nombre de situations :

– la Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA) correspond à une invalidité physique ou intellectuelle qui vous rend définitivement incapable d'exercer une profession et vous oblige à bénéficier de l'assistance permanente d'une tierce personne pour les actes de la vie courante. La PTIA est prise totalement en charge par l'assurance, ce qui garantit un remboursement intégral du capital restant dû ;
– l'Incapacité temporaire totale de travail (ITT) est également prise en charge. L'arrêt de travail doit être constaté médicalement. Enfin l'Invalidité permanente totale correspond à une invalidité permanente supérieure à 66 % ;
– l'Invalidité permanente partielle correspond à une invalidité permanente de taux comprise entre 33 et 66 %. Elle est déterminée par une expertise médicale. Les remboursements en cas d'incapacité totale ou partielle peuvent différer selon les contrats. Cela peut prendre la forme d'une prise en charge totale ou partielle des mensualités ou le règlement de tout ou partie de la perte de revenus pendant la période d'inca-

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

IMMO NEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

MAI 13
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 1935

Attention aux clauses d'exclusion

L'assurance emprunteur comporte en général des clauses d'exclusion qu'il convient de connaître. Pour ce qui concerne le décès, le suicide de l'assuré dans la ou les deux premières années de l'assurance n'est souvent pas pris en charge. La pratique d'un sport réputé dangereux comme le parachutisme, le deltaplane... peut aussi entraîner la perte des garanties. Il en va de même pour les garanties concernant les invalidités et incapacités de travail. Là encore la pratique de certains sports est déconseillée. Les risques liés à l'alcoolisme ou à l'usage de stupéfiants ou de certains médicaments hors de toute prescription médicale peuvent annuler les garanties. Enfin, les risques résultant de dépression nerveuse ou de problèmes de dos tels que lombalgie, sciatique, lumbago peuvent ne pas être pris en charge, les compagnies d'assurances ayant durci leurs conditions dans ce domaine. Enfin, le risque d'incapacité de travail n'est couvert que s'il y a hospitalisation pendant une période minimale.

pacité ou d'invalidité. Mais pour ne pas être surpris le moment venu, il convient de lire attentivement les clauses du contrat.

Qui prend les risques ?

La prise en charge en cas de décès ou d'invalidité dépendra de la quotité choisie lors de la signature du contrat. Lorsque l'on emprunte seul, la situation est relativement simple, l'assurance décès-invalidité couvre à 100 % l'unique emprunteur. Pour un prêt sur une seule tête, la garantie à 100 % est obligatoire. Mais dans la grande majorité des cas, les prêts immobiliers sont souscrits à deux et l'assurance est répartie sur les coemprunteurs. C'est ce que l'on appelle la quotité. Pour la fixer, les emprunteurs doivent déterminer le montant en pourcentage du capital qu'ils souhaitent garantir. Pour un prêt sur deux têtes, toutes les solutions sont possibles : 30 %/70 %, 50 %/50 %, 100 % sur chaque tête ou tout autre répartition. Seule obligation : l'addition des deux quotités doit être au minimum de 100 % et au maximum de 200 %. La répartition sera en général fixée en fonction des revenus de chacun des emprunteurs. Le plus gros salaire prend la plus grosse part. Naturellement, plus la couverture est importante, plus l'assurance coûte cher.

Prise en charge, mode d'emploi

En cas de décès ou d'invalidité permanente de l'emprunteur, la compagnie d'assurances prend en charge le crédit et rembourse directement à la banque le solde du capital restant dû en appliquant la quotité déclarée dans le contrat. Attention, des délais de carence peuvent être prévus. Il s'agit alors d'une période qui débute au jour de la souscription de l'assurance et pendant laquelle le risque d'invalidité n'est pas couvert. Là encore, lisez votre contrat !

En cas d'incapacité de travail, l'assureur remboursera à la banque, toujours dans la limite de la quotité, le montant des mensualités qui viennent à échéance ou la perte effective de revenus dans la limite du montant des échéances et de la quotité retenue. Le plus souvent, cette prise en charge se met en place après une période continue d'incapacité de trois ou quatre mois. C'est ce que l'on appelle le délai de franchise.

Le prix de l'assurance

Le montant de l'assurance décès-invalidité représente une part non négligeable du coût global du crédit immobilier ! Pour un crédit de 200 000 € sur 20 ans à 4 %, le taux d'assurance varie de 0,10 à 0,40 % selon le contrat souscrit et le profil de l'emprunteur, avec un coût de 4 000 à 16 000 €. Sur certains profils, on peut monter plus haut, notamment dans le cas de personnes relativement âgées. Sachez que le montant de la prime d'assurance est ferme et définitif. La prime d'assurance peut être calculée de différentes façons selon les compagnies, soit sur le capital emprunté, soit sur le capital restant dû. Quant à son coût, il peut être présenté en taux mensuel, annuel ou en pourcentage du montant à assurer. Mais il est souvent difficile d'évaluer réellement son montant car il est dilué dans le tableau d'amortissement du prêt. La seule façon objective de mesurer le coût est de se baser sur le Taux effectif global qui accompagne systématiquement votre offre de prêt. Le crédit qui propose le TEG le plus bas est le crédit le moins cher après prise en compte de l'ensemble des éléments constituant le crédit et rendus obligatoires par le prêteur (frais de dossier, garanties, assurances...). Un taux de crédit attractif peut être accompagné d'une ADI chère et finalement ne pas être aussi intéressant qu'il y paraît...

Banquier et assureur

Les contrats groupes sont ceux des établissements prêteurs. Ils proposent une assurance collective conclue entre une compagnie d'assurances et la banque, pour le compte des clients emprunteurs. Les formalités d'adhésion sont simples et les frais de gestion sont moins élevés que dans un contrat souscrit à titre individuel. En revanche, la mutualisation du risque les rend moins compétitifs que les contrats individuels. Un taux de cotisation unique est appliqué à tous les souscripteurs, quel que soit leur âge. Par ailleurs ils sont très

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

IMMO NEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

MAI 13
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 1935

Fotolia/Frédéric Prochasson

Vous n'êtes pas obligé d'adhérer au contrat d'assurance proposé par la banque prêteuse. Vous pouvez choisir une police délivrée par une société spécialisée (pratique de la délégation d'assurance).

généraux. De ce fait, ils ne sont pas les mieux adaptés aux cas particuliers. Le contrat groupe présente néanmoins l'avantage de la simplicité. Les taux pratiqués par les banques sont calculés sur une moyenne d'âge de 41 ans. Autrement dit, quel que soit son âge, l'emprunteur paye le même prix. Ces taux sont de l'ordre de 0,40 %. Avec la concurrence des délégations d'assurances, ce coût tend à baisser. Quelle que soit la compagnie d'assurances, les contrats groupes des banques sont a peu près tous similaires et proposent peu ou prou les mêmes garanties.

Et la délégation d'assurance ?

Depuis le 1er septembre 2010, date de l'entrée en vigueur de la loi Lagarde, l'emprunteur peut choisir librement l'assurance de son crédit immobilier. *« L'assurance de prêt peut représenter jusqu'à 20 % du coût total du crédit immobilier. Pour un crédit de 200 000 € sur 20 ans à 3,70 %, le taux d'assurance peut varier de 0,10 à 0,55 % selon le contrat souscrit et le profil de l'emprunteur, avec un coût allant de 4 000 à 22 000 €... D'où l'importance de bien choisir son assurance et de mettre en concurrence les différentes solutions proposées »*, explique Hervé Hatt, directeur général de Meilleurtaux.com. Comme le souligne cet organisme, deux ans après son entrée en vigueur, le bilan de la loi Lagarde est globalement positif. Mais elle n'est pas encore assez connue des emprunteurs. Près d'un Français sur trois ignore en effet qu'il a la possibilité de choisir son assurance, comme en témoigne la répartition entre contrats groupes et individuels. D'après la Fédération française des sociétés d'assurances, 89 % des contrats souscrits le sont au final auprès de l'établissement prêteur contre 11 % en délégation (source : FFSA).

Mais attention, la loi Lagarde exige que les garanties proposées par le contrat individuel soient *a minima* équivalentes. Cette équivalence de garanties doit s'appliquer sur les garanties de base telles que la décès-invalidité de première (IPP), deuxième (IPT) et troisième catégorie (PTIA) ainsi que l'incapacité de travail.

Comparer pour bien choisir

La délégation d'assurances est moins chère qu'un contrat groupe. Au lieu de mutualiser les risques sur tous les emprunteurs, les compagnies établissent un tarif personnalisé pour chacun d'entre eux. Si vous avez moins de 41 ans, la grille de calcul des contrats groupes ne vous concerne pas. Alors si vous êtes en bonne santé, non fumeur, si vous possédez un CDI et des revenus professionnels stables, n'hésitez pas à faire réaliser un devis par une compagnie d'assurances indépendante. *« Grâce à la loi Lagarde, le marché de l'assurance de prêt a évolué au bénéfice des emprunteurs. Les banques ont mis en place des tarifs*

CONTRATS GROUPES OU INDIVIDUELS : LE MATCH !

Assurance groupe	Assurance individuelle
Avantages	
Souscription simplifiée Mutualisation des risques	Tarif personnalisable Choix des garanties Conditions tarifaires pour les jeunes
Inconvénients	
Très peu modulaire et choix restreint de garanties Tarifs peu affinés selon les profils	Souscription en dehors de la banque Grande diversité de contrats avec des niveaux de couverture différents Conditions tarifaires, pour les seniors

Source : Cafpi

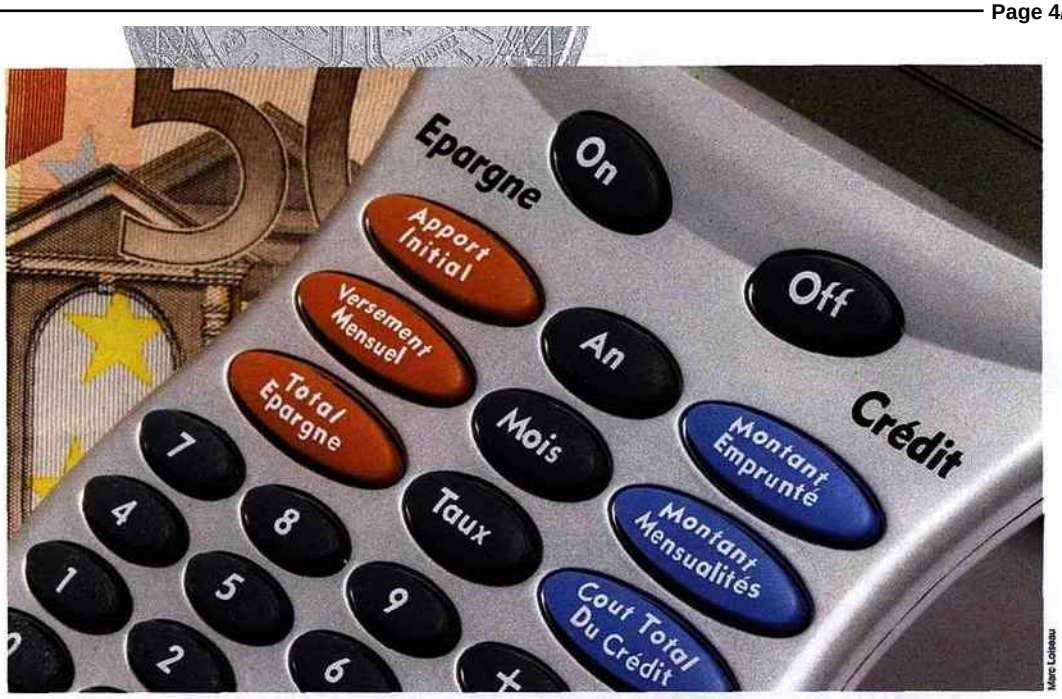
Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

IMMO NEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

MAI 13
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 1935

différenciés en fonction de l'âge pour proposer des contrats plus adaptés aux jeunes emprunteurs, quand les contrats individuels ont vu leurs garanties s'améliorer pour aller même au-delà des exigences des banques. Il reste toutefois des marges de progression pour que l'emprunteur soit réellement en position de choisir la solution qui lui est la plus favorable », analyse Christophe Boiché, directeur des assurances chez Meilleurtaux.com. Mais attention, les banques peuvent refuser une délégation si elles estiment le niveau de couverture insuffisant. En choisissant bien son assurance et en mettant en concurrence les différentes solutions proposées, l'emprunteur peut réaliser jusqu'à 50 % d'économies sur le coût de l'assurance. Ainsi Meilleurtaux estime que le taux moyen de l'assurance groupe de ses clients est de 0,27 % du capital emprunté contre 0,17 % avec une délégation. L'économie moyenne constatée avec la délégation pour 212 100 € empruntés est de 3 621 €.



Attention au Taux effectif global (TEG). Il intègre le taux d'intérêt du crédit ainsi que celui de l'assurance décès-invalidité. C'est le seul indicateur fiable pour comparer les coûts réels.

Perte d'emploi : faut-il s'assurer ?

Facultative, l'assurance perte d'emploi est l'autre filet de sécurité de l'emprunteur. Mais attention, elle est chère et les clauses de la prise en charge sont souvent complexes. Pour 300 000 € empruntés, il faut compter entre 70 et 90 € par mois. Contrairement à l'ADI, elle n'est pas comptabilisée dans le TEG. Les conditions de souscription sont souvent restrictives. Il y a d'importants délais de carence (il faut attendre six mois à un an avant d'être indemnisé), l'indemnisation n'est jamais totale et le montant est plafonné. Cette garantie ne débute qu'à la fin de cette période de carence à une seule condition : l'assuré doit être licencié par son employeur. En plus du délai de carence, il y a une franchise. La prise en charge de l'assurance ne débute qu'au premier versement de Pôle Emploi. Quant au système d'indemnisation, il varie d'une compagnie à une autre.

Manuel Apruzzese

S'ASSURER EN ÉTANT MALADE, C'EST POSSIBLE ?

Afin de faciliter l'accès au crédit pour les personnes présentant des risques de santé aggravés, les pouvoirs publics, les banques, les assureurs et les associations de malades ont signé une convention baptisée Aeras (Assurer et emprunter avec un risque de santé aggravé). Vous n'échapperez pas au questionnaire médical de santé. Le montant maximal susceptible d'être emprunté est de 320 000 € sans condition de durée. Ne subsiste qu'une limite d'âge de fin d'emprunt fixée à soixante-dix ans.

Les assureurs s'engagent à couvrir la PTIA (Perte totale et irrémédiable d'autonomie) et à proposer une couverture additionnelle. Une nouvelle garantie d'assurance intégrant le risque de dépendance et d'invalidité a également vu le jour. Les banques de leur côté ne fondent leur décision de prêt que sur le seul critère de solvabilité de l'emprunteur. Pour les revenus modestes, la prise en charge des surprimes, autrement dit le coût supplémentaire imputable à la maladie, ne peut excéder 1,4 point du taux effectif global (TEG).

La convention Aeras récemment amendée a vu son champ d'application s'élargir (nouvelle garantie invalidité et dépendance, surprime d'assurance établie à 1,4 point du TEG – elle était de 1,5 point dans l'ancienne version). Les emprunteurs peuvent désormais demander des propositions d'assurance et de tarification à partir du questionnaire de santé d'un organisme concurrent. Informations : www.aeras-infos.fr

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations